

Poikkeamishakemus / 615-408-83-27

VIRANOMA 16.10.2024 § 64
3448/10.03.00.02/2024

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare puh. 0401562483
Hakija	██████████
Aika ja peruste	Kaupungille 29.8.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pikku-Syötteen rakennuskaavan muutos ja laajennus, lakialue, 615-408-83-27 Pikku-Syöte 34/3 nimiselle kiinteistöllä
Omistus	Lainhuuto 26.6.2017 Molemmat puoliksi
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-83-27, Pikku-Syöte 34/3
Rakennustoimenpide	Saunarakennuksen, n. 4 k-m ² , rakentaminen, kaavassa esitetyn rakennusalueen ulkopuolelle, rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Saunan sijoittaminen asemakaavassa merkitys rakennusalueen ulkopuolelle. Rakentamiseen merkitylle pistekatkoviivan itäpuolen (tien puolen) alueelle on maaston korkeuserojen (varsinainen rakennuspaikka viettää jyrkästi alarinteeseen) ja jo rakennetun loma-asunnon vuoksi käytännössä mahdotonta, jonka vuoksi se on sijoitettava tontin länsiosassa sijaitsevalle tasaisemmalle tonttiosalle, joka sijaitsee asemakuvaan merkityn pistekatkoviivan länsipuolella. Länsipuolella tonttimme rajoittuu Metsähallituksen omistuksessa olevaan metsäalueeseen. Metsähallitus omistaa myös tonttimme pohjois- ja eteläpuolella olevat tontit. Metsähallitukselta sähköpostilla 21.8.2024 saatu kuulemisasiakirja liitteenä. Sen mukaan Metsähallituksella ei ole huomautettavaa esittämäämme rakennussuunnitelmaan eikä siitä ole haittaa naapureille.

Korttelin 34 tonteille (1-5) määritelty rakennusoikeus (100 m²) ylittyy hieman, mutta pyydämme huomioimaan, että korttelissa tonttimme (34/3) koko (749m²) on muita korttelin tämän tontteja (584-680) suurempi.

Kunnallistekniikka	Alueella kunnallinen vesi ja viemäri. Sähkö
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Pikku-Syötteen rakennuskaavan muutos ja laajennus, Lakialue, joka on hyväksytty 13.10.1999.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016. Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapuria sekä vuokranantajaa Metsähallitusta, jotka ovat antaneet hankkeelle suostumuksensa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 171 § ja 174 §

Peruste Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää hyväksyä tontille rakentamisen kaavan vastaisesti niin, että n. 4 k-m² saunarakennus sijoittuu kokonaisuudessaan rakennusalueen ulkopuolelle ja rakennusoikeus hieman ylittyy. Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen n.2 k-m² eli 2 %. Saunan rakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista rakennuksen sijoittamisesta rakennusalueen ulkopuolelle sekä vähäistä rakennusoikeuden ylittämistä.

Asemapiirroksen mukaisesti pieni saunarakennus sijoitetaan rakennusalueen ulkopuolelle alarinteeseen puustoiselle alueelle

Rakennuspaikan(korttelin) kokonaisrakennusoikeus on 500 m², josta kiinteistön rakennusoikeus on 1/5 eli 100 k-m². Kiinteistölle on rakennettu loma-asunto 98 k-m². Saunarakennuksen jälkeen käytetty rakennusoikeus on 102 k-m² eli ylitystä on 2%. Ylitys voidaan katsoa vähäiseksi.

Hakemuksessa on kuultu rajanaapuria, Metsähallitusta, jolla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

MRL 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukaisen saunan rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu